
Peter Bützow	Kari Huttunen	Olli Kärkkäinen	Janne Rainvuori	Jukka Suvanto
Kirsi Eksymä	Mika Jauhiainen	Elisa Mäkinen	Juha Sivenius	Hanna Vuoria
Jarmo Henriksson	Mia Kesäläinen	Jenni Ollila	Laura Sukula	
Olli Hoppu	Kim Kyntölä	Tero Pöytäniemi	Annakaisa Sutinen	

Arvio Kiinteistö Oy Keravan Isonkiventie 8:n ("Yhtiö") koko osakekantaa koskevan kauppakirjaluonnoksen ehdoista

Allekirjoittanut on avustanut toimitusjohtaja Paavo Martikaista yhdessä Newsec Oy:n kanssa Yhtiön osakekannan myymistä koskevissa kauppakirjaneuvotteluissa ostajan LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky:n kanssa. Neuvottelujen lopputuloksena osapuolet ovat laatineet oheen liitetyn 24.1.2022 päivätyn kauppakirjaluonnoksen myyjien päätöksentekoa varten (Liite).

Kauppahinta 11.150.000 euroa on velaton kauppahinta. Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja sitä tarkastetaan ylös- tai alaspäin kaupantekopäivälle myöhemmin laadittavan välitilinpäätöksen mukaan riippuen Yhtiöllä kaupantekopäivänä olevasta ns. nettovelasta tai nettosaatavasta (vaihtuvat vastaavat - velat). Myyjien saama lopullinen kauppahinta voi siis olla alhaisempi tai korkeampi kuin 11.150.000 euroa. Nettovelkaa/nettosaatavaa arvioitaessa tullaan velkana huomioimaan muun ohella poistoeron tulouttamisesta Yhtiölle tilinpäätöksessä 31.12.2021 kirjattava verovelka ja tilinpäätöksessä 31.12.2021 em. tuloutuksen jälkeen jäävä poistoero sikäli kuin se ylittää ostajan ostotarjouksen perusteena olleen poistoeron määrän 639.213 euroa. Mahdollinen poistoeron ylitys lisää Yhtiön velkaa ja alentaa kauppahintaa yhteisöverokannan mukaisen verovaikutuksen määrällä (tällä hetkellä 20 %).

Kauppa poikkeaa tavanomaisesta kiinteistön tai kiinteistöyhtiön kaupasta siinä, että Yhtiö on harjoittanut aiemmin muutakin kuin kiinteistöliiketoimintaa. Tämä heijastuu kauppakirjan ehdoissa myyjän vastuuta koskevana erilaisina ehtoina riippuen siitä, onko kyse kiinteistöä vai vanhaa pesulaliiketoimintaa koskevasta asiasta.

Lisäksi Yhtiöllä on vanhoja eläkevakuutuksia, joista aiheutuu eläkemaksuperusteisia kuluja kaupan jälkeen ja jotka kulut ovat KEVA:n antaman tiedon mukaan kaupan jälkeen myyjien vastuulla omistusosuuksien mukaisessa suhteessa. KEVA:lta sähköpostitse saadun tiedon mukaan myyjien ja

myyjien omistusaikana Yhtiön maksettavaksi tulisi KEVA:n ilmoituksen mukaan vuosina 2022-2023 noin 50.000-60.000 euroa eläkemaxsuperusteisia maksuja, jotka kohdistuvat vuoteen 2022. KEVA on ilmoittanut, että soteuudistuksen myötä kyseisen eläkemaxsuperusteisen maksun periminen Yhtiöltä päättyy. Kyseinen kustannus aiheutuisi ymmärtääkseni joka tapauksessa Yhtiölle, jos sen osakekantaa ei myytäisi.

Myyjille aiheutuu kaupasta välillisesti jonkin verran kustannuksia Yhtiön kestopimusten (kirjanpito, huolto tms.) päättämisestä aiheutuvista mahdollisista irtisanomiskorvauksista ja kaupantekopäivän jälkeisistä maksuista, koska ostaja edellyttää myyjien vastaavan näiden sopimusten maksuista kaupantekopäivästä lukien, mikäli ostaja käyttää tämän jälkeen omia palveluntarjoajiaan. Martikaiselta saadun tiedon mukaan kyse ei ole huomattavista kustannuksista. Sopimuksia on myös ymmärtääkseni jo ennakolta irtisanottu ja niistä aiheutuvat kustannukset pyritään maksamaan ennen kaupan täytäntöönpanopäivää, jolloin niitä ei huomioitaisi kauppahinnan oikaisuna tai myyjälle jäävinä vastuina.

Mielestäni kaupan juridiset ehdot ovat alalla tavanomaiset Yhtiön omistamaa kiinteistöä koskevien ehtojen osalta. Myyjän vastuu kiinteistön kunnosta on kauppakirjan mukaan jopa tavanomaista käytäntöä vähäisempi, koska niin sanotut salaiset virheet on suljettu kokonaan pois myyjän vastuiden piiristä. Myyjä vastaa lähinnä siitä, jos myyjä ei ole kertonut tiedossaan ollutta virhettä ostajalle eli myyjä on antanut virheellisen vakuutuksen. Lisäksi myyjä vastaa mahdollisista verorästeistä ja tämän tyyppisistä asioista.

Yhtiön harjoittamaa aiempaa liiketoimintaa koskevan vastuun osalta Myyjän vastuu on sen sijaan tavanomaista yrityskauppakäytäntöä jossain määrin ankarampi, koska myyjän vastuuta aiemman liiketoiminnan Yhtiölle mahdollisesti aiheuttamista kuluista ja vahingoista ei ole euromääräisesti eikä muutoinkaan rajoitettu muutoin kuin enintään saadun kauppahinnan määrään asti. Nähdäkseni syy tähän on tässä kaupassa ostajan näkökulmasta ymmärrettävä, koska ostaja on käytännössä ostamassa kiinteistöä eikä vanhan liiketoiminnan rasitteita ja ostaja on kiinteistörahasto, jonka riski on kiinteistöriskiä. Neuvotteluissa tämä seikka oli myyjälle kynnyskysymys eli jos Yhtiö halutaan tälle ostajalle myydä, ehto tulee hyväksyä.

Mielestäni kaupan ehdot ovat kokonaisuutena tyydyttävät myyjien näkökulmasta, jos saatava kauppahinta vastaa myyjien tavoitetta. Mahdolliset myyjien vastuut (niin kiinteistöä kuin vanhasta liiketoiminnasta) tulisivat rasittamaan epäsuorasti myyjä Yhtiön varallisuusaseman heikentymisenä siinäkin tilanteessa, että Yhtiötä ei myytäisi. Myyjät vastaavat

korvausvelvoitteista kauppahintaosuuksiensa mukaisessa suhteessa ja enintään saamaansa kauppahintaan asti.

Kehotan kaikkia myyjiä tutustumaan kauppakirjaan ja varmistamaan, että pitävätkö kauppakirjaan kirjatut myyjän vakuutukset heidän tietojensa mukaan paikkaansa tai pikemmin onko myyjille tietoa siitä, joku vakuutus ei pidä paikkaansa.

Helsinki 24.1.2022



Mika Jauhiainen
asianajaja, varatuomari